INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE

De um lado, como CEDENTE, forma como de ora em diante será abreviadamente nominado, (nome do vendedor), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º .... , e inscrito no CPF/MF sob o n.º ...., telefones (celular e residencial), e sua esposa (nome do vendedor), (nacionalidade), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º .... , e inscrito no CPF/MF sob o n.º ...., telefones (celular e residencial), ambos residem na rua ..., n.º ..., apto. ..., no bairro de ..., no município de ..., Estado de ...;

De outro lado, como CESSIONÁRIO, forma que de ora em diante será abreviadamente nominado, (nome do comprador), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º .... , e inscrito no CPF/MF sob o n.º ...., telefones (celular e residencial), e-mail e sua esposa (nome), (nacionalidade), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º .... , e inscrito no CPF/MF sob o n.º ...., telefones (celular e residencial), email, ambos residem na rua ..., n.º ..., apto. ..., no bairro de ..., no município de ..., Estado de ...;

DO OBJETO

Cláusula 1º. O CEDENTE detém a posse do terreno abaixo descrito, e declara que o somatório do tempo da posse de seus antecessores remonta há mais de ..... anos contados desta data, de modo manso e pacífico e sem nenhuma contestação por quem quer que seja, terreno esse assim descrito e caracterizado: lote de terreno n.º ...., da quadra "...", do

loteamento ...., no bairro de ..., município de ..., Estado de ..., no qual fora edificado um ....

O somatório do tempo de posse, acima indicado, é superior ao prazo mínimo para usucapir o imóvel.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 2º. O CEDENTE, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, cede e transfere ao CESSIONÁRIO toda a posse, os direitos e ações que exercia sobre o terreno, para que ele, CESSIONÁRIO, deles use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, prometendo ele, CEDENTE, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta cessão sempre boa, firme e valiosa a todo tempo.

Cláusula 3º. Declara o CESSIONÁRIO ter inteiro conhecimento do imóvel, sobre o qual incide a posse do CEDENTE, em tudo que lhe diz respeito, inclusive estado de conservação, dimensões, situação do edifício, situação registral e notarial etc.

Cláusula 4º. O CEDENTE investe o CESSIONÁRIO nos poderes para requerer e acompanhar as ações que se façam necessária à apuração dos direitos ora cedidos, inclusive ação de usucapião a ser proposta pelo CESSIONÁRIO.

Cláusula 5º. Os direitos de posse e as benfeitorias acima mencionadas encontram–se completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou responsabilidade, até a presente data.

Cláusula 6º. CESSIONÁRIO aceita o presente instrumento, em seus expressos termos, e está ciente de que o presente instrumento talvez não poderá ser registrado no competente registro imobiliário.

Cláusula 7º. O CESSIONÁRIO fica responsável pelo pagamento, quer sejam anteriores ou posteriores à data de assinatura deste instrumento, de todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam ou

venham a incidir sobre o referido, ainda que lançados em nome do CEDENTE.

DO HISTÓRICO DA AQUISIÇÃO DE DIREITOS

Cláusula 8º. O CEDENTE tornou-se detentor da posse do imóvel descrito, ora cedido ao CESSIONÁRIO, por cessão feita em favor dele, ora CEDENTE, pelo Sr. ....., que por sua vez adquiriu a cessão de posse do Sr. .... e esposa ..., que adquiriram a posse do terreno do Sr. ....., que por sua vez adquiriu a posse de dito terreno mediante promessa de compra e venda celebrada com o espólio de ....., de acordo com a escritura pública de promessa de compra e venda lavrada no Cartório ....., no livro n.º ....., fls. ...., em ....., conforme averbação sob o n.º ....., às fls. ..., em data de ....., do livro .....

Cláusula 9º. As últimas cessões de posse explicitadas a seguir, como de pleno conhecimento de ambas as partes aqui contratantes, foram efetuadas: a) do Sr. .....e sua esposa .... em favor do Sr. ....; b) do Sr. .....para o ora CEDENTE, a transferência decorreu do recebimento do imóvel objeto da cessão, sendo transferido mediante recibo de “compra da cessão de posse” em favor do CEDENTE.

Cláusula 10º. Considerando ser o CEDENTE detentor inconteste da posse sobre o bem, as partes declaram, de forma irretratável, que ao CEDENTE, e unicamente a ele, deve ser pago o valor referente aos direitos ora cedidos, sendo ele, CEDENTE, único e exclusivo beneficiário do preço.

DO PREÇO E PAGAMENTO

Cláusula 11º. Pela cessão de posse e benfeitorias sobre o imóvel acima descrito, pagará o CESSIONÁRIO ao CEDENTE o valor certo de R$ ...., neste ato, em moeda nacional corrente e diretamente ao CEDENTE, que neste ato confere ao CESSIONÁRIO a mais rasa, total, geral, ampla e irrestrita quitação.

Será de inteira e exclusiva responsabilidade do CESSIONÁRIO proceder às tratativas e efetuar o pagamento na forma pactuada neste instrumento particular de cessão de posse.

DAS MULTAS

Cláusula 12º. O atraso nos pagamentos das parcelas restantes implicará na multa moratória de 2% (dois por cento), mais juros moratórios de 1% (um por cento) por mês, incidentes sobre o débito devidamente corrigido.

Cláusula 13º. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas pactuadas que ensejar o desfazimento do presente negócio implica na multa igual a 10% (vinte por cento) sobre o valor total da transação, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, devidamente corrigidos a partir da assinatura deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio.

DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

Cláusula 14º. A CEDENTE efetivamente cederá a posse do bem e da benfeitoria de maneira definitiva em favor do CESSIONÁRIO.

Cláusula 15º. Acordam, ainda, as partes contratantes, que a imissão legítima e lícita na posse do bem imóvel em tela, pelo CESSIONÁRIO, dar-se-á de imediato, após a assinatura do presente instrumento particular de cessão de posse.

Cláusula 16º. Em caso de rescisão do presente, o CESSIONÁRIO não fará jus a qualquer indenização ou direito de retenção por benfeitoria que tenha efetuado no imóvel, facultado a ele, CESSIONÁRIO, promover a retirada da benfeitoria realizada quando não importar em dano ou depreciação do bem. O CEDENTE poderá, a seu critério, determinar a retirada ou desfazimento de qualquer benfeitoria ou alteração feita.

Cláusula 17º. Qualquer dúvida interpretativa do presente será sempre esclarecida e resolvida no sentido de ser promovida a cessão de posse

sobre o imóvel em favor do CESSIONÁRIO, mediante o pagamento total e prévio do preço em favor exclusivo do CEDENTE, sendo qualquer transferência anterior condicional e precária.

Cláusula 18º. O não exercício de qualquer direito, faculdade, ou pretensão pelo CEDENTE será sempre interpretado como mera tolerância e liberalidade, sem implicar em novação ou alteração do presente contrato.

Cláusula 19º. O CESSIONÁRIO promoverá, por si ou por terceiros, os atos notariais e documentais necessários à perfeita instrumentalização e futuro registro, se possível, do negócio aqui pactuado, não servindo a necessidade destes atos e instrumentos como escusa ou razão para não cumprimento das obrigações aqui pactuadas.

Cláusula 20º. As partes se obrigam por seus herdeiros e sucessores.

Cláusula 21º. As partes elegem o foro da comarca do ....., Estado de ....., local da situação do imóvel, como único competente para conhecer e dirimir qualquer dúvida ou litígio sobre o presente contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

Por estarem assim justas e contratadas, mediante as cláusulas e condições reciprocamente outorgadas e aceitas, firmam a presente em duas vias de igual teor e para um só efeito, contendo cada via 05 (cinco) folhas impressas apenas no anverso, sendo rubricadas as 04 (quatro) primeiras folhas, e assinadas pelas partes e testemunhas na sua 05ª (quinta) e última folha.

Cidade, ... de .... de .....

CEDENTE:_____

CESSIONÁRIO:_____

TESTEMUNHAS:

1.....

Nome:

CPF/MF:

RG:

2.....

Nome:

CPF/MF:

RG: